Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2014–2015

33 436 Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen

Nr. 41 VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 9 februari 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 19 november 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

– **de beantwoording van schriftelijke vragen van het lid Karabulut 29 september 2014 inzake antikraakcontracten en het bericht dat mensen met weinig inkomen steeds vaker rechteloos op anti-kraakcontracten wonen (Aanhangsel Handelingen II 2014/15, nr. 281).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-33436-41
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Voorzitter: Monasch
Griffier: Verstraten

Aanwezig zijn drie leden der Kamer, te weten: Karabulut, Monasch en Van der Linde,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 15.08 uur.

De **voorzitter**: Goedemiddag allemaal. Ik bied de mensen thuis mijn excuses aan voor het feit dat we wat later zijn begonnen, maar er zat een groep voor ons in deze zaal.
Dit is een overleg over antikraakconstructies en leegstandsbeheer van de commissie voor Wonen en Rijksdienst. Ik heet de Minister en zijn staf en mijn collega's van harte welkom. Dit overleg staat gepland van 15.00 uur tot 17.00 uur en mag zich op een enorme belangstelling op de publieke tribune verheugen. Dat is altijd goed om te zien.
Ik zal soepel omgaan met de spreektijden, maar gelet op de agenda moet volgens mij een spreektijd van vijf minuten in eerste termijn volstaan. Ik sta interrupties gewoon toe, maar als dat nodig is, ga ik natuurlijk wat meer sturen. Gelet op de omvang van de agenda en het aantal woordvoerders moeten we kunnen koersen op een afronding van dit overleg om 16.00 uur.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, ik zou niet op de zaken vooruitlopen. Ik bedank u in ieder geval voor de souplesse met de spreektijden.
Voorzitter. We spreken vandaag over een leegstandsindustrie. In 2010 is het kraakverbod ingegaan en tegelijk met dat kraakverbod zou er fors ingezet worden op de bestrijding van leegstand. Dat laatste is in ieder geval mislukt. Wat dat zegt over het kraakverbod, zullen we begin volgend jaar weten, want dan krijgen wij een evaluatie van de Minister. Maar wellicht kan hij zich hierover nu al voorzichtig uitlaten.
Ik ben mij rot geschrokken van de rafelranden van deze wetgeving en de gevolgen van de leegstandbeheerders en de bruikleen- en antikraakcontracten voor het wonen van steeds grotere groepen mensen. In Nederland hebben ongeveer 70 leegstandsbeheerders 6.500 panden in beheer. Ten minste 12.000 mensen worden door hen gehuisvest. We weten heel veel niet. Wat we wel weten, is dat er soms sprake is van feodale toestanden. Ik denk dan aan mensen die een bruikleencontract hebben, als gevolg daarvan geen enkel recht hebben en dus op ieder moment hun huis uitgezet kunnen worden. Sommige mensen hebben zelf asbest moeten verwijderen, waardoor hun gezondheid en veiligheid in het geding is gekomen. Noodzakelijk onderhoud wordt niet verricht. Mensen moeten stante pede hun huis uit. Mensen worden door hun huisbaas op zo'n manier gecontroleerd dat er sprake is van huisvredebreuk en schending van privacy. Vrouwen wordt bijvoorbeeld gevraagd of ze zwanger zijn. Ik noem dat feodaal. Hoewel ik de omvang van dit soort praktijken niet ken, heb ik mede naar aanleiding van rapportages in de Groene Amsterdammer en EenVandaag per e-mail sterke signalen gekregen dat het een groeiend probleem is, zeker omdat er steeds minder betaalbare woningen beschikbaar komen. De Bond Precaire Woonvormen, die zich bekommert om deze mensen, spreekt ook wel over flexnomaden.
De Minister heeft eerder gepoogd om inzicht te krijgen in wat deze industrie eigenlijk doet. Hoe groot is die industrie en hoeveel mensen hebben hiermee te maken? 13 van de 70 leegstandsbeheerders hebben de moeite genomen om aan dit onderzoek mee te doen. Dat moet de Minister toch zeker aan het denken zetten? Hij komt nog met een rapportage over tijdelijke verhuur en antikraak, maar hij heeft ons hierover

al wel geschreven dat het niet makkelijk is om informatie te verzamelen. Waarom niet? Hoe denkt hij deze kloof te overbruggen?
Wat ik ook redelijk irritant vind, is dat de corporaties eveneens met rechteloze contracten werken. Mijn voorganger Jansen heeft hierover een motie (33 436, nr. 27) ingediend die Kamerbreed is aangenomen. In deze motie wordt uitgesproken dat corporaties die werken met tijdelijke contracten, alleen gebruik mogen maken van tijdelijke verhuurcontracten en dus niet van de rechteloze bruikleencontracten. Toch onttrekken zij zich hieraan. Wat vindt de Minister hiervan en is hij voornemens om hiertegen actie te ondernemen?
Er is geen meldpunt voor mensen die het slachtoffer zijn van deze praktijken. Mensen die zelf asbest uit hun huis hebben moeten verwijderen of zomaar uit hun huis zijn gezet, kunnen zich nergens melden. Er is geen toezicht. De Minister verwijst naar het eigen keurmerk van de branche, maar dat is alleen maar de slager die zijn eigen vlees keurt. Is de Minister bereid om op z'n minst in overleg te treden met de Bond Precaire Woonvormen en de branche over mogelijkheden om het toezicht te regelen? Ik vraag dat, omdat ik mij niet kan voorstellen dat Onze Minister voor Wonen zou zeggen: ik zie die ontwikkeling en ik ken de voorbeelden, maar ik laat het toch maar aan de branche over. Dat kan echt niet, want er zijn steeds meer schrijnende voorbeelden van onveilige situaties.
Wat opvalt in de beantwoording van onze vragen, is dat de Minister schrijft dat zijn voorkeur uitgaat naar tijdelijke verhuur. Dat wil dus zeggen naar verhuur met minimale huurdersrechten. Welke politieke daden kan ik van deze Minister dan nog verwachten? Ik hoor de Minister mompelen. Dat belooft wat! Gaat de Minister bruikleencontracten verbieden en, zo nee, gaat hij er dan in ieder geval minimumvoorwaarden aan verbinden? In reactie op een voorbeeld van mij van een man die zijn huis uit moest, zonder dat hij naar een alternatieve woning kon gaan, schrijft hij: deze man is de facto dakloos. En nogmaals: een Minister voor Wonen zou niet de facto daklozen en dit soort toestanden in ons prachtige en welvarende land moeten accepteren.
Resumerend heb ik een aantal vragen aan de Minister.

1. Is de Minister bereid om met de branche en de Bond Precaire Woonvormen in overleg te treden om inzicht en transparantie te creëren over alle voorbeelden die bij mij zijn binnengestroomd? We weten allemaal dat de sector booming is, zeker na het van kracht worden van het kraakverbod. De branche heeft een miljoenenomzet, maar hoe het precies zit, weten we niet. Wij willen daar meer over weten, maar om de een of andere reden willen de bedrijven daaraan niet meewerken. Dat voelt niet goed, maar misschien willen zij hun leven beteren.
2. Is de Minister bereid om het gesprek met de Bond Precaire Woonvormen aan te gaan? Die bond beschikt over gigantisch veel informatie en begeleidt veel mensen. Ik denk dat deze bond de Minister goed kan ondersteunen in zijn strijd tegen precaire woonvormen, onzekere toestanden, dakloosheid en feodale toestanden.
3. Is de Minister bereid om minimumvoorwaarden te verbinden aan bruikleencontracten, al dan niet via een algemene maatregel van bestuur?
4. Hoe beoordeelt hij de wenselijkheid van een verbod op de bruikleen van woonvormen?
5. Is de Minister bereid om werk te maken van het stoppen met de bruikleencontracten via de woningbouwcorporaties? Dat is wel het minste wat wij van onze sociale volkshuisvesters mogen verwachten.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, u bent keurig binnen de zeven minuten gebleven. Als wij met wat minder volksvertegenwoordigers aanwezig zijn, moeten wij de volksvertegenwoordigers die wel aanwezig

zijn, juist wat meer tijd geven, aangezien wij als huis onze controlerende taak goed moeten doen.
Ik geef het woord aan de heer Van der Linde. We zullen zien na hoeveel minuten ik bij hem de stopwatch weer kan indrukken.

De heer **Van der Linde** (VVD): Een minuutje of twaalf?

De **voorzitter**: Het is geen uitnodiging.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Als je een markt volledig op slot zet en elke wisselwerking tussen vraag en aanbod en prijs negeert, gaat die markt vanzelf op zoek naar flexibiliteit. Dat is precies wat er de afgelopen 20, 30 jaar op de woningmarkt is gebeurd. Het is geen wonder dat leegstandsbeheer zo'n groot succes is, want het is laagdrempelig, betaalbaar en flexibel. De VVD heeft dan ook geen enkele behoefte aan het stellen van extra regels. Laten we blij zijn dat leegstaande gebouwen geen spookgebouwen worden en dat mensen bereid zijn om een oogje in het zeil te houden. Laten we ook blij zijn met de extra flexibiliteit die het mensen geeft. Ik denk aan studenten en kunstenaars die wat extra ruimte nodig hebben.
De VVD wil de woningmarkt als een echte markt zien: minder regels en meer flexibiliteit. En daar past leegstandsbeheer prima in. We wachten met spanning op het wetsvoorstel dat de flexibiliteit van de huurmarkt moet vergroten, omdat ook woningcorporaties dan kortetermijncontracten kunnen gaan aanbieden. De corporaties kunnen dan zelf gestalte geven aan het leegstandsbeheer.
De Groene Amsterdammer schreef over mogelijke problemen bij het leegstandsbeheer. Ik herken die problemen niet. Het werken met asbest is allang verboden. Het recht op privacy is geborgd. Als iemand zich daar niet aan houdt, is er dus gewoon sprake van een strafbaar feit. Daarnaast is er een prima keurmerk van de stichting Keurmerk Leegstand Beheer (KLB), een stichting die onder leiding staat van een keurig voormalig CDA-Kamerlid. Verder bespreken we over een paar weken de novelle die raakt aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Ook wij vinden het niet ideaal dat er hele gezinnen in de antikraak zitten. Maar nee, dat is niet de fout van leegstandsbeheerders. Dat heeft te maken met de corporaties, want die moeten zich concentreren op voldoende nette woningen voor de kleine portemonnee.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Vindt de VVD het acceptabel dat huisbazen, of hoe je deze club mensen ook noemt, zomaar bij mensen binnenstappen zonder de privacy te respecteren? Is het acceptabel dat zij mensen op ieder gewenst moment uit een woning kunnen zetten en op die manier gezinnen dakloos kunnen maken? Vindt de heer Van der Linde dat soort praktijken acceptabel?

De heer **Van der Linde** (VVD): Het eerste niet, want je hebt recht op privacy. Het tweede wel, want je spreekt met elkaar af dat je tijdelijk huurt. Dat is de essentie van leegstandsbeheer.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is precies het probleem. In de praktijk is het inderdaad tijdelijke huur zonder huurbescherming. Mijn fractie stelt voor om dit goed te regelen om te voorkomen dat de privacy geschonden kan worden en dat mensen rechteloos zijn, ook al huren zij de facto tijdelijk. Mensen kunnen nu op ieder moment hun woning uitgezet worden en/of geconfronteerd worden met onveilige toestanden als het verwijderen van asbest. Zelfs de VVD kan volgens mij niet tegen zo'n goede regeling zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Het is volgens mij een keurige deal: je betaalt geen of een heel lage huur en in ruil daarvoor neem je dit op de koop toe. Dat geldt natuurlijk niet voor asbest, want dat is gewoon verboden.
Voorzitter. Voor wie zich dan nog steeds zorgen maakt over antikraak: we zouden geen leegstandsbeheer nodig hebben als iedereen respect zou hebben voor andermans eigendom. Daar maak ik me nog veel meer zorgen over. In 2010 is de Wet kraken en leegstand van kracht geworden. Kraken is een inbreuk op het eigendomsrecht en dus een strafbaar feit, maar nog steeds wordt er op grote schaal gekraakt, niet alleen door linkse activisten, zoals vroeger, maar nu ook op grote schaal door arbeidsmigranten uit Zuid-Europa en Polen. Bij een ontruiming in Slotervaart was de vordering zelfs in het Spaans opgesteld. Kan de Minister aangeven hoe het staat met de handhaving?
In Amsterdam geldt, zo begrijp ik van onze lokale VVD, het adagium «geen ontruiming voor leegstand». Is dat landelijk beleid? Moet je als eigenaar maar gewoon lijdzaam toezien hoe je gebouw volkomen wordt geruïneerd? De uitvoering van de Wet leegstandsbeheer is dan wel opgedragen aan het college van B en W, maar moeten we dan ook constateren dat de bescherming van eigendom wordt overgelaten aan de burgemeester? Of kun je als eigenaar zelf ook nog de bescherming van je grondrechten inroepen? Wordt er ontruimd, dan gaat dat bovendien met heel veel politie-inzet gepaard. Klopt het dat krakers in de praktijk vrijwel altijd wegkomen zonder strafblad?
In januari heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat krakers bescherming genieten op grond van artikel 8 EVRM. Ik ben voldoende jurist om de uitspraak van de hoogste rechter te respecteren, maar hoe ziet de Minister met het oog hierop het vervolg van de handhaving? Ik begrijp heel goed dat de Minister hierop niet meteen antwoord kan geven en daarom komt er, gelukkig, een evaluatie van de wet. Ik hoop dat mijn vragen op dat moment wel beantwoord worden. Wij zien op dit moment misstanden en daarom zien we reikhalzend uit naar de mogelijkheid om de wet aan te scherpen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het intrigerend dat de heer Van der Linde over arbeidsmigranten spreekt die massaal aan het kraken geslagen zijn. Hoeveel arbeidsmigranten zijn er, waar, en in welke gebouwen?

De heer **Van der Linde** (VVD): AT5 had het in een item over 60 huizen in Slotervaart. Dat waren geen traditionele krakers – niet dat ik daar wel wat mee heb – want het ging expliciet over arbeidsmigranten. Het gaat daarbij ook niet om eenpitters, wat het gebeurde georganiseerd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan is het toch juist de oplossing dat je leegstand bestrijdt en de huisvesting van arbeidsmigranten regelt? Dat kun je doen door werkgevers die behoefte hebben aan arbeidsmigranten en die hen niet faciliteren, verantwoordelijk te maken voor de huisvesting. Daar is de VVD op tegen. Verder kun je de leegstand ook eens echt gaan bestrijden door de rekening neer te leggen bij degenen die die woningen leeg laten staan. Er is een antikraakverbod, maar in de praktijk onttrekt men zich er nog altijd aan. Het is dan een beetje goedkoop van de VVD om sec te wijzen naar de arbeidsmigranten. De gemeenten, de eigenaren van panden en de werkgevers zijn primair verantwoordelijk, net als de heer Van der Linde als wetgever.

De heer **Van der Linde** (VVD): Die gebouwen zijn van iemand. Daar heeft iemand hard voor gewerkt en daar hebben anderen met hun fikken af te blijven!

Voorzitter: **Karabulut**

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Begin volgend jaar krijgen we de evaluatie van de wet en naar aanleiding daarvan zullen we diepgravender met elkaar discussiëren over de stand van zaken.
Leegstand is één ding, maar we willen natuurlijk niet dat dit vastgoed langdurig wordt geparkeerd als ware het leegstand. Kan de Minister schetsen welke maatregelen hij op dit moment neemt om die leegstand weer actief te krijgen? Leegstand is de smeerolie in de woning- en vastgoedmarkt, maar op een gegeven moment moet het wel een definitieve bestemming krijgen. Kan de Minister aangeven hoe het daarmee staat en welke maatregelen hij neemt? Zo ja, kan hij dan ook voorbeelden geven van vastgoed waar die conversie inmiddels plaats heeft gevonden?
Wij maken ons grote zorgen over de berichten dat veel leegstandsbeheerders de privacy van huurders schenden. Die berichten bereiken ons ook, maar dat wil nog niet zeggen dat het schering en inslag is. Kan de Minister iets meer zeggen over de berichten die hij hierover krijgt? Overigens is elke inbreuk op de privacy buitengewoon zorgelijk, want natuurlijk moet ook van de mensen die zo'n contract sluiten, de privacy gewaarborgd zijn. Daarover horen goede afspraken te worden gemaakt.
In een interruptiedebat tussen mevrouw Karabulut en de heer Van der Linde kwam naar voren dat arbeidsmigranten en anderen op zoek zijn naar woningen. Kennelijk wordt er onvoldoende voorzien in de vraag naar woningen. Er wordt vaak wat al te makkelijk gezegd: die arbeidsmigranten moeten zelf maar een woning zien te vinden. Daarbij komt dat de vraag naar arbeidsmigranten alleen nog maar groter wordt. Werkgevers voelen zich hiervoor kennelijk niet verantwoordelijk en gemeenten kunnen op dit moment de vraag niet aan. Je ziet ook bij de huisvesting van asielzoekers hoe moeilijk dat is. Is de Minister het inmiddels met mij eens dat hierop actiever beleid moeten worden gevoerd?
Er is terecht gezegd dat mensen van andermans eigendommen af moeten blijven, maar je kunt niet voortdurend de problematiek de straat op duwen als je tegelijkertijd op nieuwe arbeidsmigranten zit te wachten. Ik heb althans nog geen voorstel van het kabinet gezien om daaraan paal en perk te stellen. Ik hoor dus graag van de Minister op welke manier hij aan de voorkant kraken denkt te voorkomen. Ik vraag dat zeker ook, omdat deze mensen niet als gelukszoeker hierheen komen, maar omdat ze nodig zijn voor het werk in bijvoorbeeld de kassen.

Voorzitter: Monasch

De vergadering wordt van 15.24 uur tot 15.27 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Mevrouw Karabulut ging in op het toenemend gebruik van leegstandsbeheer. Je kunt het antikraak noemen, maar je kunt ook zeggen dat het een goed gebouw is of een leegstaand pand. Zij ging vooral in op de oorzaak van dat verschijnsel. Zij koppelt het heel sterk aan het in werking treden van de initiatiefwet tegen het kraken. Ik denk dat het feit dat er steeds meer gebouwen leegstaan, zeker zo'n dominante rol speelt. Er zijn te veel kantoren gebouwd in Nederland en helaas – zo zeg ik waarschijnlijk namens velen – staan er ook heel veel winkels leeg. Daardoor is het aanbod gewoon heel groot.
Ik vind het uit maatschappelijk oogpunt te verkiezen dat een leeg gebouw wordt gebruikt boven dat het leegstaat. Nu vind ik het ook maatschappelijk te verkiezen dat er de mogelijkheid bestaat van een huurcontract als een gebouw voor bewoning wordt gebruikt. Die mogelijkheid was er tot op heden nauwelijks, omdat de huurwetgeving geen goede ruimte biedt voor tijdelijke huurovereenkomsten. Ik knikte enthousiast toen mevrouw Karabulut zei dat ik in actie moet komen, omdat ik inderdaad heb aangekondigd met wetgeving voor tijdelijke huurcontracten te zullen komen.

Dergelijke contracten moeten natuurlijk niet de standaardhuurvorm worden, maar als dergelijke contracten in bepaalde gevallen een oplossing bieden, wil ik dat graag mogelijk maken. Eerder heb ik overigens ook al de mogelijkheden verruimd om kantoorgebouwen voor woonruimte te bestemmen. Ten slotte heb ik het mogelijk gemaakt dat woningcorporaties woningen die leegstaan omdat ze bestemd zijn voor renovatie, mogen verhuren, zolang niet alle oorspronkelijke bewoners in het blok of het rijtje hun woning hebben verlaten. Ik vind het van belang dat we dat zo veel mogelijk gereguleerd doen, dus met een contract. Vandaar de inzet die ik al heb gepleegd en de wetgeving rond tijdelijke huurcontracten die zojuist in consultatie is geweest en die ik komend jaar naar de Kamer hoop te sturen.
Als een winkelpand of een kantoor – om dergelijke panden gaat het vaak – anders helemaal leeg zou komen te staan en twee volwassenen met elkaar tot de conclusie komen dat ze over dat pand of kantoor een gebruiksovereenkomst willen sluiten, vind ik dat maatschappelijker nog altijd wenselijker dan dat zo'n gebouw helemaal leeg komt te staan. De suggestie om dat helemaal onmogelijk te maken of helemaal te reguleren, wil ik niet overnemen. Ik wil het aantrekkelijk maken om het met een contractsvorm te doen, maar daar waar dat niet passend is, vind ik het maatschappelijk per saldo wenselijker dat zo'n gebouw goed wordt gebruikt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als een leegstaand pand of kantoor bestemd wordt voor wonen, dan gaat de voorkeur van de Minister dus uit naar tijdelijke huurcontracten met enige bescherming om te voorkomen dat iemand zomaar binnen kan komen walsen en om ervoor te zorgen dat de privacy wordt gewaarborgd. Betekent dat dan ook dat de Minister daar de consequentie aan verbindt dat in die gevallen niet de bruikleenovereenkomst maar de tijdelijke huurovereenkomst leidend zal worden?

Minister **Blok**: Verbind ik een consequentie aan mijn voorkeur voor bewoning met daaronder een huurcontract? Daarop is het antwoord ja. Dat is ook de reden waarom ik al die stappen heb gezet. Zonder die stappen was dat namelijk helemaal niet mogelijk. Nog niet zo lang geleden was dan ook de enige smaak een huurcontract voor onbepaalde tijd. Dat is de reden waarom ik de verruiming mogelijk heb gemaakt en nog meer wetgeving klaar heb liggen.
Als twee volwassen mensen, ondanks de andere wettelijke mogelijkheden, zeggen «liever dan dat dit gebouw leegstaat, gaan wij met elkaar met een bruikleenovereenkomst in zee», dan wil ik dat niet onmogelijk maken. Ik kan me heel goed voorstellen dat mensen dat doen. In mijn studententijd bestond deze mogelijkheid niet, maar als die mogelijkheid er wel was geweest, had ik het serieus overwogen. Als ik ergens een tijd had kunnen wonen tegen betaling van gas en licht, dan had ik dat zeker serieus overwogen. Ik had het ook zeker vervelend gevonden als mij dat opeens verboden zou worden. Maar ook in mijn huidige rol heb ik niet de behoefte om dat te verbieden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het gaat mij natuurlijk niet om verbieden an sich. Ik vind het dan ook een beetje flauw dat de Minister er een karikatuur van maakt. Dat proef ik althans uit zijn beantwoording. Ik kan de bal ook terugkaatsen. Of u Blok de student bent of Minister Blok met een gezin, in beide gevallen is wonen zoiets basaals dat je enige vorm van zekerheid en bescherming nodig hebt. De Minister begon goed, maar hij gaat alsnog de verkeerde kant op. Ik heb talloze mails binnengekregen met voorbeelden, juist van studenten, die zeggen: tuurlijk, enige flexibiliteit is prima, maar ik woon nu in een pand dat zo onveilig is dat dat, mind you, zelfs weleens ten koste zou kunnen gaan van een mensenleven. Die studenten kunnen ieder moment uit hun woning worden gezet en dat gaat echt te ver. Een

Minister voor Wonen mag dat niet acceptabel vinden en daarom moet hij net als ik kiezen voor minimumvoorwaarden en tijdelijke verhuur in plaats van bruikleen. Ik wil het echt niet potdicht regelen met grote verboden; ik wil alleen maar fatsoenlijke normen om feodale toestanden te voorkomen.

Minister **Blok**: Maar dan heb ik behoefte aan toelichting. Als mevrouw Karabulut het niet wil verbieden, dan betekent dat dat het mogelijk blijft. Je krijgt dan de situatie die ik voor ogen heb: meer mogelijkheden om het contractueel te doen, de hoofdroute, maar geen verbod wanneer twee volwassen mensen in een vrij land besluiten tot een bruikleenovereenkomst. Dat is volgens mij niet de route die mevrouw Karabulut op wil en vandaar ook dat ik eerder concludeerde dat zij een verbod wil op de bruikleenovereenkomst. Maar misschien ik heb haar verkeerd begrepen.

De **voorzitter**: Nu er een expliciet verzoek ligt van de Minister om toelichting bied ik de ruimte voor een derde interruptie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het jammer dat de Minister zich blindstaart op dat verbieden. Hij gaat daarmee voorbij aan de kern van de zaak en dat is dat iedereen die huurt, recht heeft op een fatsoenlijke mate van bescherming, of het nu gaat om heel tijdelijke huur of om huur voor een langere periode. Natuurlijk wil ik af van deze toestanden! En dat impliceert volgens mij dat iedereen enige mate van woonbescherming moet hebben. Ik denk dan aan privacy en vervangende woonruimte. Over de mate van bescherming kun je van mening verschillen, maar dat is nog wel iets anders dan wat de Minister wil als hij zegt: «Ik heb al een aantal mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gecreëerd en ik kom met nog een wet. Jongeren? Die hebben helemaal geen vastigheid nodig. Daarover komen we later nog te spreken.» We hebben het nu over antikraakbruikleenovereenkomsten waarbij de flexibiliteit is doorgeschoten. Ik zeg tegen de Minister dat we dat moeten regelen via tijdelijke verhuur. Ik wil het helemaal niet potdicht regelen of inflexibel maken, maar ik wil wel dat er een einde komt aan het rechteloos wonen. Dat klopt.

Minister **Blok**: Het wordt voor mij steeds onhelderder, want als mevrouw Karabulut en ik het niet dicht willen regelen, dan willen we dus allebei dat er verschillende mogelijkheden blijven bestaan. Dat is de keuze die ik al heb gemaakt en dat roept bij mij toch echt de vraag op waarover wij dan nog van mening verschillen. Ik kom met meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Ik wil alleen niet de bruikleenovereenkomst onmogelijk maken.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, ik geef u niet meer het woord. Ik heb u alle ruimte gegeven en u kunt hierop prima in tweede termijn terugkomen. De vraag van de Minister is helder en in tweede termijn kunt u die handschoen oppakken.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut heeft ook gevraagd om een meldpunt en toezicht. De Stichting Keurmerk Leegstandsbeheer vervult beide rollen. Organisaties kunnen zich daarbij aansluiten. Mensen die gebruikmaken van een bruikleenovereenkomst, kunnen ervoor kiezen om dat te doen via een verhuurder die bij de SKL is aangesloten. Er is dus al zo'n meldpunt.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, ik geef u het woord hoor, maar ik vraag u wel een beetje evenwicht te houden tussen uw tweede termijn en uw interrupties in eerste termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, ik nodig u uit om ook deel te nemen aan het debat. Ondertussen maak ik gebruik van de ruimte en de tijd die we hebben.

De Minister weet net zo goed als ik dat dat keurmerk neerkomt op de slager die zijn eigen vlees keurt. Als je te maken hebt met een onwillige beheerder en/of huisbaas en je kunt op geen enkel recht terugvallen, dan schiet het natuurlijk niet op. Wat moeten mensen doen die aankloppen bij hun leegstandsbeheerder en bij hem geen gehoor vinden, ook al is er sprake van onveilige toestanden of een inbreuk op hun privacy? Moeten die mensen van de Minister dan maar naar de rechter stappen? Is dat de enige weg om eruit te komen?

Minister **Blok**: Dat hangt natuurlijk af van het soort onveiligheid.
Mevrouw Karabulut en de heer Van der Linde gaven beiden het voorbeeld van het verwijderen van asbesthoudend materiaal. Dat weigert natuurlijk ieder weldenkend mens. Het is verboden, maar je moet het ook niet doen. Verder gelden voor gebouwen in zijn algemeenheid de gebruikelijke eisen voor de brandveiligheid van het Bouwbesluit. Naar welke instantie je gaat, hangt natuurlijk af van wat je constateert, maar dat geldt voor iedereen, of je nu een huurcontract hebt of om een andere reden een gebouw ingaat. Als mevrouw Karabulut doelt op een specifieke klachtenregeling voor klachten die betrekking hebben op de constructie van gebruiksovereenkomsten, dan herinner ik haar eraan dat we daarvoor al een klachtencommissie hebben. Het is niet ongebruikelijk dat een sector een eigen klachtencommissie heeft. De reisbranche heeft zo'n commissie, maar ook andere hebben er een, omdat de overheid het niet zinvol vindt om alles met regelgeving af te dwingen. Dat brengt namelijk nogal wat met zich mee aan controlekosten en daarvoor draait uiteindelijk de belastingbetaler op. Een branche pikt het daarom vaak zelf op en dat is hier ook gebeurd. Dat brengt inderdaad wel met zich mee dat het niet dwingend is.
Mevrouw Karabulut stelde een vraag over de privacy. Ik vind het logisch dat je in een bruikleenovereenkomst een afspraak maakt over wanneer de eigenaar het gebouw wel of niet in mag. Dat zou ik ook doen, want mensen hebben inderdaad recht op privacy.
Mevrouw Karabulut vroeg wat ik doe om informatie te verzamelen over leegstandsbeheer. Ik ben met de branchevereniging in gesprek over mogelijkheden om informatie te verzamelen. Omdat de branche geen hoge organisatiegraad kent, eindigt mijn vermogen om informatie te verzamelen natuurlijk bij wat ik boven tafel krijg. Overigens geldt dat natuurlijk voor iedere branche.
Mevrouw Karabulut vroeg of ik corporaties wil voorschrijven om geen bruikleenovereenkomsten meer aan te gaan. Ook hier geldt weer zeer nadrukkelijk dat ik het corporaties door de verruiming van de wetgeving voor woningen die op de rol staan om gerenoveerd te worden en door het wetsvoorstel voor tijdelijke verhuur, juist veel makkelijker wil maken om woningen niet leeg te laten staan. Corporaties kunnen die woningen dan immers contractueel verhuren. Ook hier geldt dat ik het te ver vind gaan om het helemaal te verbieden, omdat in sommige situaties een bruikleenovereenkomst de beste optie is om leegstand te voorkomen.
De heer Van der Linde vroeg of een lokale overheid, bijvoorbeeld Amsterdam, het adagium kan hanteren dat er niet wordt opgetreden als een pand na dat optreden leeg zou komen te staan. Dat is mij op die manier niet bekend. De eigenaar van het pand kan aangifte doen van het feit dat het gekraakt is. Dat betekent ook dat hij als eigenaar recht kan doen gelden op zijn voorrangsrecht. Het is mij niet bekend dat er dan helemaal niet ontruimd zou worden. Over strafrechtelijke ontruiming beslist het Openbaar Ministerie nadat er aangifte is gedaan. De gemeente heeft dus geen alleenrecht.
De heer Van der Linde vroeg ook of krakers vaak zonder strafblad wegkomen. Dat signaal ken ik niet. Ik heb het wel doorgegeven aan mijn collega van Veiligheid en Justitie, omdat hij komend voorjaar met een evaluatie van de Wet kraken en leegstand zal komen. De heer Monasch wees er al op. In die evaluatie zullen ook de consequenties aan de orde

komen van de uitspraak van de Hoge Raad over de toepassing van het EVRM op kraken. De vragen van de heer Van der Linde komen dus sowieso terug in de evaluatie van begin volgend jaar.
De heer Monasch vroeg welke maatregelen ik heb genomen om ervoor te zorgen dat leegstaande gebouwen in ieder geval zo snel mogelijk een nieuwe bestemming krijgen, en dan bij voorkeur een woonbestemming. Ik heb zojuist al geschetst welke wettelijke maatregelen we de afgelopen periode hebben kunnen nemen en wat er nog aankomt. Daarnaast ondersteunen we gemeenten en gebouweigenaren met een expertteam kantoortransformatie, omdat het zeker in kleinere gemeenten nogal een opgave is om zo'n bestemmingswijziging en alles wat daarbij komt kijken, goed te begeleiden. We hebben de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De collega van I en M gebruikt die ladder om gemeenten bij beslissingen over bouwaanvragen zich te laten afvragen of het niet mogelijk is bestaande bebouwing in te zetten in plaats van nieuwbouw. Naast de wettelijke maatregelen duwen we het op die manier de kant op die we allebei op willen gaan, namelijk de kant dat gebouwen niet leegstaan en een goede bestemming krijgen.
De heer Monasch vroeg wat we doen om te voorkomen dat arbeidsmigranten voor kraken kiezen. Er is volgens mij al drie jaar een landelijk actieplatform immigranten actief. De aanleiding voor dat platform is een onderzoek van de Kamer. Daarbij zit mijn ministerie aan tafel met de gemeenten waar deze problematiek speelt, huisvesters, niet alleen Aedes maar ook commerciële huisvesters, uitzendbureaus en de brancheorganisaties voor de tuinbouw en de vleessector. Ik schuif daar overigens zelf ook regelmatig bij aan. We praten daar niet alleen, want we zorgen er ook voor dat er actie wordt ondernomen in de gebieden waar het speelt.
Zo was ik maandag nog in Noord-Limburg om in Panningen een project te bekijken waarbij een corporatie samen met een leverancier van tijdelijke huisvesting op een heel mooie en praktische manier tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten heeft neergezet. Die huisvesting is tijdelijk, omdat de vraag naar woonruimte in Limburg volgens de ramingen over een aantal jaren afneemt. De leverancier van die tijdelijke huisvesting neemt die huisvesting daarna ook weer terug, omdat hij verwacht dat hij het dan weer elders kan inzetten. Ik heb daar met de Poolse bewoners gesproken en die waren zeer tevreden over de manier waarop ze gehuisvest waren. Ik heb verder projecten bezocht in Den Haag, industrieterrein De Binckhorst, en in Bergen op Zoom. Gelukkig realiseren veel gemeenten zich dat de andere kant op kijken niet werkt. De Kamer krijgt overigens ook jaarlijks een verslag van de ontwikkelingen per regio. Het blijft wel zaak om daarop te duwen, omdat je merkt dat het organiseren van dergelijke huisvesting in een gemeenteraad – er zijn vandaag weer gemeenteraadsverkiezingen – meestal niet het meest populaire onderwerp is. Als het echter niet wordt georganiseerd, dan leidt het vaak tot overlast en verrommeling. Dat is ook de reden waarom ik deze verantwoordelijkheid naar mij toe heb getrokken en blij ben dat ik dergelijke mooie resultaten zie.
Voorzitter. Daarmee hoop ik de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik vind het heel pijnlijk en bijzonder jammer dat de Minister, maar niet alleen hij, ook de VVD, voorbijgaan aan alle schrijnende toestanden en misstanden als huisvredebreuk en het niet hanteren van opzegtermijnen en gebruiksvergoedingen. Zij gaan daarmee voorbij aan wat vrije wil en vrije keuze is. Mensen met een lager inkomen zijn door het ontbreken van betaalbare woningen genoodzaakt om dit soort woonvormen te accepteren. Er is gewoon geen alternatief voor hen. Deze mensen hebben geen rechten en ik vind dat jammer. De Minister somt zijn maatregelen op om van mensen nog tijdelijkere flexnomaden te maken. Ik weet wat er aankomt en ik gruwel daar eerlijk gezegd een beetje van. Zo wordt er verondersteld dat jeugdigen geen vaste woonvormen

nodig hebben. Ik weet niet hoe goed deze Minister de jeugd kent, maar ik vrees het ergste.
Dit was echter helemaal geen antwoord op mijn vraag. Mijn vraag was namelijk of hij bereid is om dit soort wantoestanden te voorkomen. Is hij het met mij eens dat je om dit soort wantoestanden te voorkomen en om iets van bescherming te bieden een minimum aan rechten moet waarborgen en dat je op z'n minst dit soort bruikleencontracten moet omzetten in tijdelijke verhuurcontracten? Zo staat het overigens ook in de Leegstandswet.
Ik leg de Minister een voorbeeld voor. Het gebouw van de ABN AMRO in Breda stond leeg, omdat er sprake was van een sick air syndrome in de periode dat het gebouw in gebruik was. Er was iets mis met de luchtzuivering, waardoor het gebouw niet geschikt was voor kantoorruimtes vol mensen. Mensen kregen last van hun luchtwegen. De vrouw die mij dit voorbeeld opstuurde, schreef: «Ik woonde tijdelijk bij mijn ouders, maar dat ging niet zo goed en ik had snel goedkope woonruimte nodig. De officiële waarschuwingen kwamen snel, zoals onder andere voor het laten rondslingeren van een tas in de gang. Ik kwam thuis van mijn werk en rende naar de wc langs twee controleurs en slingerde mijn tas voor de wc-ruimte neer. Na 5 minuten stond ik weer buiten het toilet en nam mijn tas mee. Een week later lag er voor rommel in de gang een officiële waarschuwing in de bus. Ik had een dagje vrij en lag tegen het eind van de ochtend in bed met mijn vriend. We hadden seks met elkaar. Omdat het zomer was, lagen we niet onder dekens. Opeens uit het niets zwaait de deur open en er staan twee controleurs in de kamer die onbeschaamd naar ons kijken. Ik heb ze zelf de kamer uit moeten sturen. Er was in de winter een keer alle stroom uitgevallen, rond de kerstperiode. De deuren van het pand zijn enkel elektrisch te sluiten en te openen en bleven hierdoor open. Ook werd het behoorlijk koud door de stroomuitval. We woonden er met zes mensen en hebben allemaal gebeld, maar kregen helaas te horen dat er pas over tien dagen iemand langs kon komen.» Et cetera, et cetera, et cetera.
Dit is een voorbeeld uit getuigenissen van Kraakwacht van de Bond Precaire Woonvormen. Is de Minister op z'n minst bereid om met deze mensen om de tafel te gaan? Ik heb dit overigens ook al in eerste termijn gevraagd. Deze mensen hebben al jarenlang met niemand van het ministerie om de tafel gezeten, ook al hebben ze bijzonder veel ervaringen. Is de Minister hiertoe bereid?
Voorzitter. Ik zal zelf voorstellen doen om van deze rechteloze vormen en deze feodale toestanden af te komen. Ik doe nogmaals een dringend beroep op de Minister voor Wonen om het wonen voor iedereen in Nederland, of dat nu studenten, arbeidsmigranten of werklozen zijn, zo in te richten dat je privacy gewaarborgd is, dat je een behoorlijke opzegtermijn hebt en dat je desnoods vervangende woonruimte krijgt. Ik wil een minimumvorm. Dat is wat ik van de Minister verwacht. Ik zou het heel jammer vinden om zo meteen te merken dat de Minister niet in staat blijkt om zich te verplaatsen in deze grote groep mensen die op zoek is naar enige bescherming. We kunnen dat namelijk makkelijk regelen door te zeggen: we doen het niet meer op deze manier; we gaan werken met tijdelijke verhuurcontracten.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik vind het heel verheugend dat de Minister keuzevrijheid, flexibiliteit en een goed gebruik van gebouwen vooropstelt. Ik neem goede nota van zijn opmerking dat het in ieder geval geen landelijk beleid is om niet te ontruimen voor leegstand. Dat zal de lokale VVD in Amsterdam erg plezierig vinden om te horen.
Voorts wijs ik er nog maar een keer op dat de bescherming van eigendom ook een grondrecht is. Wij zullen ons daar dan ook hard voor blijven maken.

Minister **Blok**: Voorzitter. Mevrouw Karabulut en ik zijn niet nader tot elkaar gekomen. Zij geeft aan te gruwelen van de komende wetgeving. Deze wetgeving komt er overigens wel mede op verzoek van bestuurders en woningcorporaties in de grote steden. Zij geven aan over deze mogelijkheid te willen beschikken voor specifieke gevallen. Juist om zo veel mogelijk contractueel te kunnen verhuren moeten we in de wet de mogelijkheid bieden om tijdelijke contracten op te stellen.
Mevrouw Karabulut vroeg of ik bereid ben om de tafel te gaan met de Bond Precaire Woonvormen. Ik wil graag een keer een kop koffie met ze drinken. Dat lijkt me prima. Ik ga me dan ook eens verdiepen in wie het zijn en hoeveel leden ze hebben. Ik ben altijd bereid om een kop koffie te drinken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, dan wil ik via u alvast dit bundeltje met tien ervaringen aan de Minister geven. Hij kan dat gebruiken ter voorbereiding op dat kopje koffie.

De **voorzitter**: Ik geef het bij dezen door aan de Minister.

Minister **Blok**: Hartelijk dank.
Van de heer Van der Linde heb ik geen aanvullende vragen gehoord en van de heer Monasch ook niet. Ik hoop hiermee ook de vragen in tweede termijn voldoende beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Ik rond het algemeen overleg af met het herhalen van de toezegging.
Die toezegging luidt:
– De Minister gaat een gesprek voeren met de Bond Precaire Woonvormen.
Op dat gesprek zal ongetwijfeld op een ander moment terug worden gekomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil graag een VAO aanvragen, voorzitter.

De **voorzitter**: U hebt gelijk: dat had ik u nog even moeten vragen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Waar heeft dat VAO dan betrekking op?

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, kunt u misschien al een tipje van de sluier oplichten? Dan weten wij waar we ons op moeten voorbereiden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Drie keer raden!

De heer **Van der Linde** (VVD): Het zal wel iets met leegstand te maken hebben.

De **voorzitter**: Hij had maar één poging nodig. Het was meteen een schot in de roos!
Er is dus een VAO aangevraagd. Voor de luisteraars merk ik op dat dit debat zich op een zeker moment zal verplaatsen naar de grote zaal. Omdat mevrouw Karabulut dit VAO heeft aangevraagd, zal zij in ieder geval één motie indienen, maar wellicht dienen anderen ook een motie in. Wanneer dit VAO plaatsvindt, wordt bepaald door het presidium van dit mooie huis. Ik sluit de vergadering, maar niet dan nadat ik de Minister en zijn ambtelijke staf heb bedankt voor hun bereidheid om bij ons te gast te zijn.

Sluiting 15.54 uur.